

**REGULAMIN  
TWORZENIA I PODZIAŁU FUNDUSZU REMONTOWEGO  
RSM „BUDOWLANI”**

**1.0. Tworzenie funduszu remontowego.**

Fundusz remontowy tworzony jest z następujących tytułów:

- odpisu podstawowego naliczanego w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (Art. 6, ust. 3 – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- wolnych środków finansowych z funduszu zasobowego z przekształceń praw do lokali mieszkalnych.
- wolnych środków finansowych z funduszu zasobowego pochodzących z innych tytułów, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

a. stawka odpisu podstawowego (naliczeniowego) funduszu remontowego wynosi:

- 0,80 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla budynków niskich,
- 1,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla budynków wysokich, z przeznaczeniem 0,20 zł na fundusz remontowy dźwigowy.
- 0,30 zł/m<sup>2</sup>/m-c „stawka celowa” na remont balkonów i elewacji dla budynków wysokich osiedla górnego,

b. z odpisu podstawowego funduszu remontowego przeznacza się na fundusz nieruchomości budynków:

dla budynków niskich:

- 0,70 zł/m<sup>2</sup>/m-c na fundusz mieszkaniowy
- 0,10 zł/m<sup>2</sup>/m-c na fundusz rezerwowy

dla budynków wysokich:

- 0,70 zł/m<sup>2</sup>/m-c na fundusz mieszkaniowy
- 0,10 zł/m<sup>2</sup>/m-c na fundusz rezerwowy
- 0,20 zł/m<sup>2</sup>/m-c na fundusz dźwigowy

dla budynków wysokich osiedla górnego:

- 0,30 zł/m<sup>2</sup>/m-c „stawka celowa” na remont balkonów i elewacji.

c. fundusz nieruchomości wykorzystywany jest wg planów przyjętych i zatwierdzonych przez mieszkańców danego budynku.

d. koszty usuwania dewastacji obciążać będą fundusz nieruchomości.

**1.1 Fundusz remontowy nieruchomości obejmuje następujący zakres rzeczowy prac remontowych, które wykonuje Spółdzielnia:**

1. Fundamenty, ściany konstrukcyjne, ściany działowe z wyjątkiem ścian działowych wewnątrz lokali mieszkalnych.
2. Wymiana posadzek w lokalu mieszkalnym w przypadku potwierdzenia stosownymi badaniami i nakazami usunięcia substancji „toksycznych”.
3. Tynki wewnętrzne na ścianach w pomieszczeniach służących do użytku wspólnego.
4. Klatka schodowa i korytarze służące do komunikacji wewnątrz budynku, okna klatki schodowej i piwniczne.
5. Pralnie, suszarnie, pomieszczenia zsypów i węzła co, pomieszczenia techniczne przyłączy, dodatkowe pomieszczenia gospodarcze wynajmowane lokatorom.

6. Drzwi wejściowe do budynku, do piwnicy, oraz do pomieszczeń służących do użytku wspólnego.
7. Elewacja z balkonami i balustradami – w zakresie remontów. Konserwacja, drobne naprawy i malowanie balustrad należy do użytkownika lokalu.
8. Dach i stropodach, rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie.
9. Instalacja odgromowa.
10. Przewody kominowe- wentylacyjne i spalinowe- wraz z kominami oraz kratki wentylacyjne w pomieszczeniach służących do użytku wspólnego.
11. Instalacja centralnego ogrzewania z wyłączeniem grzejników oraz głowic termostatycznych.
12. Instalacja gazowa od zaworu głównego budynku do zaworów (włącznie) przed przyborami w lokalach mieszkalnych.
13. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu (włącznie) za wodomierzem głównym w budynku do zaworów odcinających (włącznie) w lokalu mieszkalnym. Bez wodomierzy indywidualnych, i instalacji w mieszkaniach.
14. Instalacja kanalizacyjna z przykanalikiem do pierwszej studni rewizyjnej przy budynku obejmująca zbiorcze odcinki poziome i pionowe do kielicha trójnika do którego przyłączony jest odpływ z poszczególnego lokalu mieszkalnego. Bez kratek w stropie pod wanną.
15. Instalacja elektryczna od złącza kablowego budynku do zabezpieczeń w lokalach mieszkalnych, także instalacja elektryczna w pomieszczeniach służących do użytku wspólnego oraz oświetlenie na ścianach zewnętrznych budynku.
16. Instalacja domofonowa bez aparatu końcowego w lokalu mieszkalnym.
17. Drogi osiedlowe oraz elementy małej architektury w zakresie chodników, dojść, schodów terenowych, miejsc postojowych, zieleni i śmietników.
18. Płukanie kanalizacji sanitarnej.
19. Badanie instalacji odgromowej.
20. Badanie skuteczności zerowania.
21. Malowanie elewacji.
22. Malowanie klatek schodowych.
23. Docieplanie stropodachów.
24. Naprawy dachów.
25. Chodniki i zielen przy budynkach.

Cały zakres napraw i remontów wewnątrz lokalu mieszkalnego z wyjątkiem określonych wyżej oraz okna, drzwi balkonowe i parapety należą do obowiązków użytkownika lokalu.

**1.2.** Fundusz remontowy garaży obejmuje następujący zakres rzeczowy prac remontowych, które wykonuje Spółdzielnia:

1. konserwacja i remonty dachów i pokryć dachowych
2. naprawa i wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
3. malowanie elewacji bez stolarki
4. remont dróg dojazdowych

## **2.0. Podział funduszu remontowego i zasady jego wydatkowania.**

### **2.1. Fundusz dźwigowy.**

dotyczy wyłącznie budynków wysokich, obciąża lokale w budynkach wysokich (pojedynczo).

## **2.2. Fundusz mieszkaniowy.**

przeznaczony na realizację prac wynikających z potrzeb konkretnych budynków co rzutuje na wysokość zaliczki dla grupy budynków, rozliczany indywidualnie na poszczególne budynki wg poniesionych wydatków.

## **2.3. Fundusz rezerwowy.**

przeznaczony na bieżące naprawy i utrzymanie budynków wynikające z potrzeb konkretnych budynków utworzony z zaliczkowych wpłat przez poszczególne budynki mieszkalne, rozliczany na koniec roku na każdy budynek wg faktycznego wykorzystania.

Zakres prac objętych funduszem:

- materiały na cele bieżącego utrzymania budynków,
- naprawy bieżące, awaryjne, dewastacje oraz wykonywanie zaleceń kominiarskich
- mieszkania toksyczne
- ogłoszenia o przetargach
- nadzór inwestorski
- prace projektowe

## **2.4. Fundusz garażowy.**

przeznaczony na realizację remontów wynikających z potrzeb.

Jest dzielony na poszczególne zespoły garażowe.

Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr...../2010 z dnia ..... 2010 roku i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2010 roku.

Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/2009 z dnia 25 lutego 2009 roku.